

Ansökan om undantagslov, 434-424-11-31, Drömstrandsvägen 149 A

NLIN 24.11.2022 § 163
747/10.03.99.02/2022

Beredning

chefen för stadsplaneringsavdelningen Marko Luukkonen, tfn 0440 555 403, och planeringsassistent Pontus Edvinsson, tfn 040 583 2029

Orsaken till undantaget: I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en generalplan med rättsverkningar. Eventuellt byggande på annat håll ska behandlas med ett undantagslovsförfarande (72 § i markanvändnings- och bygglagen).

Byggplats: Ägarna till fastighet 434-424-11-31 på adressen Drömstrandsvägen 149 A, 07780 Härkäpää ansöker om undantagslov för att bygga ut sin fritidsbostad (64 m²-vy) med 36 m²-vy enligt Lovisa stads byggnadsordning, den totala våningsytan skulle då uppgå till 100 m²-vy. Anledningen till den planerade utbyggnaden är att ägarna behöver mer utrymme åt familjen. Fastigheten är till arealen 4 100 m² stor och belägen vid Hopom träsk. Det finns en väg till fastigheten från Drömstrandsvägen.

Undantagslovet: Anledningen till undantagslovet är att storleken på den planerade tillbyggnaden överstiger 20 m²-vy och att byggplatsen ligger i ett vattennära område där det inte finns en gällande detalj eller delgeneralplan som skulle möjliggöra beviljande av bygglov (72 § i markanvändnings- och bygglagen). I oplanerade strandområden gäller byggnadsordningens föreskrifter i undantagslovsförfarandet. Byggnadens placering avviker från det planerade strandlinjeavståndet som föreskrivs i byggnadsordningen.

Byggnadsordningens bestämmelser:

Enligt Lovisa stads byggnadsordning punkt 5. Byggande på strandområden så är det tillåtet, om inte något annat följer av planen, uppföra en semesterbyggnad med en bostad vars våningsyta får vara högst 100 m². På en byggplats får därtill uppföras en bastubyggnad, vars våningsyta får vara högst 25 m² samt ekonomibygnader. Byggplatsens sammanlagda våningsyta får vara högst 200 m². Semesterbyggnadens avstånd till stranden ska vara minst 40 meter.

Lovisa stad har hört fastighetens grannar som inte har haft något att anmärka i detta ärende.

Bedömning och motivering av undantagslovet:

Stadsplaneringsavdelningen (planläggaren) föreslår att ett undantagslov beviljas. Det planerade byggandet överensstämmer med bestämmelserna i Lovisa stads byggnadsordning och överskrider inte den maximalt tillåtna byggrätten. Den efterfrågade byggrätten är måttlig och den kommer att genomföras som en förlängning av den gamla byggnaden. De minst 40 meter som byggnadsordningen föreskriver om byggnadens strandlinjeavstånd (Nuvarande byggnaden 6 meter) kan frångås, eftersom det är en gammal byggplats som bildats och har byggts utifrån de kriterier som gällde då. Att flytta byggnaden nära byggplatsens bakre gräns skulle inte tillåta den befintliga byggnaden att utnyttjas och skulle annars inte vara lämpligt med tanke på byggplatsens gårdsplanering. Tillbyggnaden ligger på baksidan av den befintliga byggnaden sett från stranden, på det sättet

bildas ingen ny byggnadsmassa som sticker ut i landskapet. Den sökta konstruktionen hindrar inte områdesindelningen och med hänsyn till dess storlek så leder den inte till någon betydande byggnation. Under byggandet bör uppmärksamhet ägnas åt byggnadens färg.

När man bygger strandnära ska byggnaderna använda återhållsamma färger. Som färger bör färger lämpliga för miljön användas, till exempel s.k jordfärger och nyanser av grått är lämpliga. Ljusa färger ska inte användas.

Fastigheten har inga särskilda skyddsvärden som anknyter till naturen eller den byggda kulturmiljön. Undantaget leder inte till byggande med betydande konsekvenser och har inte heller annars avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Förutsättningar för undantag (§ 171 i markanvändnings- och bygglagen):

Kommunen kan av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Undantag från bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och byggnadsordningen kan beviljas eftersom förutsättningarna för undantagslov uppfylls.

Bilaga 97
lägeskarta, situationsplan

Föredragning

Direktören för centralen för näringsliv och infrastruktur Sari Paljakka

Förslag

Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutar att bevilja undantagslov för uppförande av ett fritidshus om maximalt 100 m²-vy (36 m²-vy tillbyggnad) på fastighet 434-424-11-31. I detta beslut godkänns även ett undantagslov från fritidshusets minimiavstånd till strandlinjen som anges i byggnadsordningen. Undantagslovet beviljas i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragningstexten.

I beslutet ingår ett villkor: I samband med bygglovet ska det säkerställas att byggnadens färgton överensstämmer med kustlandskapet. I samband med bygglovet ska sökanden presentera en plan där byggnadens färg används i en för terräng och kustlandskap lämplig färg. Ljusa färger som skiljer sig från omgivningen är förbjudna

Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.

Behandling	Teknisk korrigerig: Drömstrandsvägen 149 A, 07880 Lovisa, i textens andra stycke.
Beslut	<p>Näringslivs- och infrastrukturnämnden beslutade att bevilja undantagslov för uppförande av ett fritidshus om maximalt 100 m²-vy (36 m²-vy tillbyggnad) på fastighet 434-424-11-31. I detta beslut godkändes även ett undantagslov från fritidshusets minimiavstånd till strandlinjen som anges i byggnadsordningen. Undantagslovet beviljades i enlighet med den bifogade situationsplanen och det sätt som närmare framgår av föredragsringstexten.</p> <p>I beslutet ingår ett villkor: I samband med bygglovet ska det säkerställas att byggnadens färgton överensstämmer med kustlandskapet. I samband med bygglovet ska sökanden presentera en plan där byggnadens färg används i en för terräng och kustlandskap lämplig färg. Ljusa färger som skiljer sig från omgivningen är förbjudna. Dessutom ska trädbeståndet på stranden bevaras.</p> <p>Undantagslovet är i kraft i två år inom vilken tid bygglov som motsvarar beslutet om undantagslov måste ansökas.</p>
För kännedom	Den sökande Byggnadstillsynen Stadsplaneringsavdelningen Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
